

令和1年8月

厚木リバーサイド住宅管理組合
Home

8月に入りこれから夏本番です。今年はエアコンが全く必要なかった涼しい7月でしたが、25日過ぎの梅雨明けとともに一転して猛暑日が続いています。

さて、管理組合の役割（機能）は、マンション価値の決定要因の一つである「環境変化に対する対応」を実践することです。平たく言えば、マンションの経年劣化や社会環境の変化に伴う機能低下を防ぐ目的で、マンションの維持管理・機能向上を経済的視点に即して（低コストで高品質な結果が得られるように）実行することです。

前回の本コラムにも記載しましたが、最近数年間の当マンション管理（管理組合）における重要事業は、次の3項目でした。

- ①修繕積立金を用いる計画修繕（大規模修繕工事等）の適正な実施
- ②組合費（管理費）会計を用いる経常業務の適正な運営と財務管理
- ③当マンションに最適な管理運営体制の整備

これらの各事業に関する情報は一般のマンション管理にも有用と思いますので、各項目の理念と重要ポイントを、今回から数回に分けて紹介したいと思います。

記事の性格上、ブログが長文になりますので、続きは本コラム末尾に掲載しました。興味・関心ある方は、是非ご一読ください。

いつも通り、[平成31年度事業計画](#)抜粋 はメンバー登録なしでも閲覧できます。

ホームページ内容は、通常2ヶ月に1回、奇数月末ないし偶数月初に改定します。

組合員・居住者の皆様のメンバー登録をお待ちしております。登録を希望される方は、左の欄の「パスワード請求」をクリックして登録画面に進んで下さい。操作は簡単です。

さて、管理組合が行う「経済行為」の中で最も影響の大きなものは、（例えば大規模修繕工事や給排水管改修工事などに代表される）修繕積立金を用いる計画修繕事業です。当団地では、平成23年度に給排水管改修工事を、平成26年度に大規模修繕工事を、実施しました。そこで、本コラムでは、平成26年度の大規模修繕工事について理念と要点を記載します。

（1）大規模修繕工事計画段階における要点

一般に、大規模修繕工事においては、足場架設が必要な建物各部位の改修工事を一度に行うため、戸当り総計100万円を超える多額の修繕積立金を費やすことになります。従ってその実施は管理組合にとって一大事業になります。

そこで、管理者・理事者に対しては、大規模修繕工事のプロセスや各工程における要点・注意点を的確に把握し、同工事において低コストで高品質な結果が得られるように、主導・推進して行くこと、が求められます。

●当団地のような高経年マンションにおける大規模修繕工事で最も重要な点は、基となる「マンションの将来構想（将来ビジョン）に裏打ちされた長期修繕計画」が策定されていること、です。単に、従来計画や外部資料・書籍から引用した修繕周期と修繕費用を機械的に繰り返すだけの計画では、あまり意味がありません。

●加えて最重要ポイントを今一つ挙げると、「基本計画案（何をやりたいのか？ いくら費用をかけるのか？ 概略工事期間は？）を複数案用意すること」です。複数案を提示することにより、組合員

の中で議論が湧き起り、組合員多数が費用対効果を真剣に考えることになります。当然ですが、複数案提示から総会決議までに数ヶ月間の時間と複数回の議論の場を設けることは言うまでもありません。

大規模修繕工事プロセス全体を俯瞰すると次表のようになります。

【事前準備段階】

- Step-1 修繕の体制づくり（専門委員会）
- Step-2 過去の大規模修繕工事レビュー
- Step-3 現状調査、建物予備診断
- Step-4 将来構想検討
- Step-5 工事概要(案)策定、報告会・広報
- Step-6 工事方式決定

【設計事務所選定】

- Step-7 設計事務所選定
- Step-8 総会決議（工事概要・概算金額含む/設計事務所/委託金額）

【実施計画作成】

- Step-9 工事実施計画(案)策定（改修工事設計）
- Step-10 設計図書引渡し

【施工会社選定】

- Step-11 施工会社選定
- Step-12 総会決議（工事項目/金額/施工会社/施工監理会社/日程/資金計画）
- Step-13 工事発注・工事請負契約締結

【工事の実施】

- Step-14 工事説明会、工事準備
- Step-15 工事施工開始、定例会議、広報活動
- Step-16 竣工前検査、竣工、竣工図書引渡し

【アフターフォロー】

- Step-17 長期修繕計画見直し
- Step-18 1,2,5,10年目点検・瑕疵補修

結局、平成26年度の大規模修繕工事については、社会環境や組合員要望を勘案し当団地の将来構想と資金環境を考察したうえで、「省エネ（断熱化）改修」をメインテーマとしました。具体的な主要工事項目は、

通常の「外壁塗装」

「目地シール打ち替え」

「屋上防水更新」

「バルコニー・階段室床防水更新」の他に、

省エネ改修として

「アルミサッシ更新」と

「玄関扉更新」を実施しました。

ブログが長文になってしまったので、今回はここまでとし、続きは次回に掲載します。次回は、設計事務所・施工会社の選定段階や、大規模修繕工事実施段階における要点について話しを進めたいと思います。

ホームページ担当者
岡崎 信道

更新履歴

	更新日
 ホームページ担当者のブログ	2019.8.6
 平成31年度事業計画抜粋 ホームページ担当者ブログからのリンク	2019.8.6
 平成31年度6月度臨時 平成31年6月度 平成31年度7月度 理事会議事録 メンバー専用	2019.8.6
 広報 第220号 メンバー専用	2019.8.6
 令和1年8月、令和1年9月予定 スケジュール	2019.8.6

過去の更新記録です



Copyright 厚木リバーサイド住宅管理組合 (<http://homepage3.nifty.com/ribasai/>) が提供する情報等を、
権利者の許可なく複製、転用、販売などの二次利用をすることを固く禁じます